

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GR PROPERTIES LIMITED

國銳地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

截至二零一七年十二月三十一日止年度之 末期業績公佈

國銳地產有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度經本公司審核委員會審閱的綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
收入	5	229,822	216,392
其他收入及收益，淨值	6	17,490	1,633
存貨出售成本		(20,502)	(21,598)
員工福利費用		(89,532)	(89,018)
營銷費用		(441)	(639)
折舊及攤銷		(25,244)	(21,083)
公共事業、維修及保養及租賃費用		(114,317)	(95,768)
其他經營費用		(35,895)	(44,988)
投資物業公平值虧損		(20,552)	(9,155)
財務費用	7	(8,462)	(1,584)
出售附屬公司虧損		—	(1,587)

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
稅前虧損	8	(67,633)	(67,395)
所得稅抵免	9	<u>2,619</u>	<u>2,032</u>
年內虧損		<u><u>(65,014)</u></u>	<u><u>(65,363)</u></u>
下列人士應佔：			
本公司股東		(65,014)	(62,798)
非控股權益		<u>—</u>	<u>(2,565)</u>
		<u><u>(65,014)</u></u>	<u><u>(65,363)</u></u>
本公司股東應佔每股虧損：			
基本及攤薄	10	<u><u>(0.045)</u></u>	<u><u>(0.045)</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
年內虧損	(65,014)	(65,363)
其他全面收益		
以後期間將重分類進損益的其他 全面收益／(虧損)：		
匯兌差額：		
— 換算境外經營業務	97,406	(37,376)
— 列入損益賬之出售附屬公司時 的重新分類調整	—	15,942
	<u>97,406</u>	<u>(21,434)</u>
以後期間不會重分類進損益的 其他全面收益／(虧損)：		
樓宇公平值變動	22,498	155,352
樓宇公平值變動之所得稅影響	(5,625)	(38,803)
	<u>16,873</u>	<u>116,549</u>
本年度其他全面收益，扣除所得稅	<u>114,279</u>	<u>95,115</u>
本年度全面收益總額	<u><u>49,265</u></u>	<u><u>29,752</u></u>
下列人士應佔：		
本公司股東	49,265	32,317
非控股權益	—	(2,565)
	<u><u>49,265</u></u>	<u><u>29,752</u></u>

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		828,589	771,390
投資物業	11	470,948	405,199
無形資產		942	772
非流動訂金		145,491	1,545
非流動資產合計		<u>1,445,970</u>	<u>1,178,906</u>
流動資產			
發展中物業	12	154,986	104,716
存貨		5,446	5,213
應收貿易賬款	13	25,429	20,373
預付款項、訂金及其他應收款		14,991	15,593
應收關聯公司款項		1,970	3,380
其他可收回稅項		3,463	128
已抵押銀行存款		39,636	38,800
現金及現金等價物		723,891	290,574
流動資產合計		<u>969,812</u>	<u>478,777</u>
流動負債			
應付貿易賬款	14	63,724	33,477
預收款項		72,821	65,121
其他應付款和應計費用		143,202	59,850
應付一名股東款項		3,778	1,376
應付一名董事款項		862	861
應付關聯公司款項		76,899	24,708
銀行借款	15	201,477	132,264
應付所得稅		1,528	2,037
其他應付稅項		1,212	2,233
流動負債合計		<u>565,503</u>	<u>321,927</u>
流動資產淨額		<u>404,309</u>	<u>156,850</u>
資產總值減流動負債		<u>1,850,279</u>	<u>1,335,756</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
非流動負債			
銀行借款	15	—	5,268
股東提供的貸款	16	625,280	61,458
附屬公司優先股		16,534	15,376
遞延稅項負債		99,641	98,898
		<hr/>	<hr/>
非流動負債合計		741,455	181,000
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		1,108,824	1,154,756
		<hr/>	<hr/>
權益			
歸屬於本公司股東的權益			
股本		1,780,663	1,219,965
永久可換股債券		82,084	—
儲備		(753,923)	(58,982)
		<hr/>	<hr/>
		1,108,824	1,160,983
非控股權益		—	(6,227)
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,108,824	1,154,756
		<hr/>	<hr/>

附註：

1. 公司及集團資料

國銳地產有限公司為一家於香港註冊成立之有限公司，而其已發行股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603室。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司及其附屬公司主要從事下列業務：

- 英國（「英國」）的物業投資
- 美利堅合眾國（「美國」）的物業發展及投資
- 在中國（「中國」）北京市提供物業管理服務
- 中國北京市休閒及時尚生活體驗中心（「休閒中心」）的運營及管理。

於二零一七年十二月三十一日，本公司的直接母公司為於英屬處女群島註冊成立的Wintime Company Limited（「Wintime」），本公司董事認為，本公司的最終母公司為Winluck Global Limited，其為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

2. 編製基礎

本財務資料已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製。編製本資料時，除投資物業及樓宇採用公平值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務資料以港元(「港元」)列報，所有金額進位至最接近的千港元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度的本初步年度業績公告所載有關截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料及有關截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表。有關根據《公司條例》第436條須就該等法定財務報表披露的進一步資料如下：

本公司核數師尚未對截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表作出報告，將於適當時送交公司登記處處長。本公司已按公司條例附表六之第三部第662(3)節規定將截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表遞交予公司登記處處長。

本公司核數師已就截至二零一六年十二月三十一日止年度之該財務報表出具獨立核數師報告。該核數師報告為無保留意見的獨立核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的聲明。

綜合基礎

本綜合財務資料包括本公司及其附屬公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合同安排；
- (b) 其他合同安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司財務資料乃按與本公司相同報告期間編製。除根據共同控制下的業務合併收購的附屬公司(其已自合併實體首次處於本公司控股股東控制下日期綜合入賬)外，其他附屬公司業績由收購日期，即本集團獲得控制權日期起綜合入賬，及直至該控制權停止日期前持續綜合入賬。

損益及其他全面收益之各個組成部份歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益有虧絀結餘。所有有關本集團各成員公司間之交易之集團內部公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合列賬時全數抵銷。

如果事實及情況顯示上述控制的三項元素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。附屬公司中不導致喪失控制權的所有者權益變動作為權益交易核算。

如果本集團失去了對附屬公司的控制權，將終止確認：(i)附屬公司資產(包括商譽)和負債；(ii)非控制性權益的賬面金額；及(iii)計入權益的累計折算差異；並確認：(i)收到代價的公平值；(ii)剩餘投資的公平值；以及(iii)在損益中確認由此產生的損益。本集團之前確認的其他全面收益構成部分應適當地重分類計入損益或累計虧損，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

3. 會計政策之變動及披露

本集團已於本年度財務資料中首次採納以下經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	<i>披露計劃</i>
香港財務報告準則第12號(修訂本)	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
收錄於二零一四年至二零一六年 週期香港財務報告準則之年度 改進之香港財務報告準則第12號 (修訂本)	<i>在其他實體中權益的披露：對香港財務 報告準則第12號範圍的澄清</i>

除下列有關香港會計準則第7號及香港會計準則第12號的影響的說明之外，採納上述經修訂準則對該財務資料並無重大財務影響。

- (a) 香港財務報告準則第7號(修訂本)要求實體作出披露，以使財務報表使用者可評估融資活動所產生的負債變動，包括現金流量及非現金流量產生的變動。
- (b) 香港財務報告準則第12號(修訂本)清楚說明實體於評估是否有應課稅溢利可用作抵扣可扣減暫時差異時，需要考慮稅務法例是否對於可扣減暫時差異轉回時可用作抵扣的應課稅溢利的來源有所限制。此外，該等修訂就實體應如何釐定未來應課稅溢利提供指引，並解釋應課稅溢利可包括收回超過賬面值的部分資產的情況。由於本集團並無任何可扣減暫時差額或該等修訂範圍內的資產，故應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。

本集團並未採用其他已發行但尚未生效的其他新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團在評估其他新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採用後的影響。

4. 經營分部資料

出於管理目的，本集團根據其產品和服務性質來劃分業務單元，並有以下三個報告經營分部：

- (a) 物業發展及投資分部，其業務為(i)中國福建省出租店舖、儲物室及停車位(於二零一六年六月出售)；(ii)美國從事物業開發及物業投資及(iii)在英國租賃辦公室；
- (b) 物業管理分部的業務為在中國北京市為辦公室樓宇、住宅物業及停車場提供物業管理服務；及
- (c) 在中國北京市運營休閒中心。

管理層分開監督本集團各經營分部的業績，以決定如何分配資源及評估表現。分部表現根據報告分部利潤／(虧損)評估，而其以經調整稅前利潤／(虧損)計量。經調整稅前利潤／(虧損)的計量與本集團稅前虧損互相一致，惟其計量並不包括出售附屬公司的虧損，以及總部及公司收入及開支。

分部資產和分部負債不包括未分配總部及公司資產及負債，因為該等資產和負債在集團層面管理。

	物業發展及投資		物業管理		休閒中心運營		合計	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
分部收入	<u>10,212</u>	<u>6,902</u>	<u>142,121</u>	<u>131,225</u>	<u>77,489</u>	<u>78,265</u>	<u>229,822</u>	<u>216,392</u>
分部業績	<u>(43,174)</u>	<u>(13,703)</u>	<u>8,183</u>	<u>5,741</u>	<u>(45,224)</u>	<u>(32,718)</u>	<u>(80,215)</u>	<u>(40,680)</u>
對賬：								
出售附屬公司的虧損							—	(1,587)
其他未分配收入及收益							15,689	1,643
公司及其他未分配費用							<u>(3,107)</u>	<u>(26,771)</u>
稅前虧損							<u>(67,633)</u>	<u>(67,395)</u>

	物業發展及投資		物業管理		休閒中心運營		合計	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
						(經重列)		(經重列)
其他分部資料：								
損益中確認的減值虧損								
— 經營分部	—	—	2,520	1,850	—	—	<u>2,520</u>	<u>1,850</u>
折舊和攤銷								
— 經營分部	211	272	701	782	24,286	19,945	25,198	20,999
— 未分配金額							<u>46</u>	<u>84</u>
							<u>25,244</u>	<u>21,083</u>
資本開支*								
— 經營分部	58,409	308,335	554	149	1,518	14,192	60,481	322,676
— 未分配金額							<u>550</u>	<u>72</u>
							<u>61,031</u>	<u>322,748</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、投資物業及無形資產(包括收購附屬公司的資產)。

地區資料

由於超過90%本集團來自外部客戶的收入在中國大陸產生，因此並無列報有關來自外部客戶的收入的地區資料。

5. 收入

收入指(i)提供物業管理服務的價值減去商業稅、增值稅及政府附加費；(ii)投資物業所得的已收租金收益總額；(iii)以及提供服務的價值及休閒中心運營業務銷售商品的價值減去商業稅、增值稅及政府附加費。

收入分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
收入		
提供物業管理服務	142,121	131,225
租金收入總額	10,212	6,902
休閒中心運營時提供服務及銷售商品	77,489	78,265
	<u>229,822</u>	<u>216,392</u>

6. 其他收入及收益，淨值

其他收入及收益淨值的分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
銀行利息收入	2,259	951
罰款收入	266	162
滙兌差額，淨值	11,818	—
其他	3,147	520
	<u>17,490</u>	<u>1,633</u>

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
股東提供的貸款的利息	2,211	1,376
銀行貸款的利息	3,937	21
關聯方提供的貸款的利息	1,202	—
附屬公司優先股的利息	1,112	187
	<u>8,462</u>	<u>1,584</u>

8. 稅前虧損

本集團稅前虧損已扣除／(抵免)下列各項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
存貨出售成本	20,502	21,598
折舊	25,070	20,968
無形資產攤銷	174	115
出售物業、廠房及設備項目 的虧損	19	7
有關土地及樓宇經營租賃的 最低租賃付款	10,151	6,370
僱員福利費用(包括董事薪酬)：		
薪金、津貼及實物利益	84,941	84,035
退休金計劃供款	4,591	4,983
	<u>89,532</u>	<u>89,018</u>
應收貿易賬款減值	2,520	1,850
滙兌差額，淨額	<u>(11,818)</u>	<u>14,497</u>

9. 所得稅

本集團所得稅分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
當期 — 中國內地	1,770	1,898
當期 — 美國	254	124
遞延	(4,643)	(4,054)
	<u>(2,619)</u>	<u>(2,032)</u>
本年度稅項抵免總額	<u>(2,619)</u>	<u>(2,032)</u>

於本年度內，由於本集團並無產生任何於香港及英國產生的應評稅利潤，因此，並無就香港及英國利得稅計提準備(二零一六年：無)。

本年度有關中國內地經營業務的中國企業所得稅準備按估計應課稅利潤計提，並根據有關的現行法律、詮釋和相關常規，按照適用稅率計算。

本年度美國企業所得稅準備指預扣稅項準備，根據現行法律、詮釋及相關常規就向美國附屬公司作出的集團間墊款的利息收入按照適用稅率計提。

10. 歸屬於本公司股東的每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司股東應佔年內虧損計算，以及本年度內的加權平均數1,448,547,818股(二零一六年：1,405,401,905股(經重列))乃假設540,000,000股已發行普通股為收購Wholly Express Limited(為年內共同控制下之業務合併)代價之一部份自該等財務報表呈列的最初日期便已存在(即二零一六年一月一日)計算。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度呈列的每股基本虧損金額並無因攤薄而作出調整，乃由於截至二零一七年十二月三十一日止年度未償還永久可換股債券之影響對該等年度所呈列之每股基本虧損金額有反攤薄影響。

11. 投資物業

	已落成 千港元	在建中 千港元	合計 千港元
於二零一六年一月一日之賬面值	75,358	113,148	188,506
增加	290,186	17,002	307,188
公平值調整產生的淨虧損	(9,155)	—	(9,155)
出售附屬公司	(73,678)	—	(73,678)
匯兌調整	(7,706)	44	(7,662)
	<u>275,005</u>	<u>130,194</u>	<u>405,199</u>
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的賬面值	275,005	130,194	405,199
增加	—	58,096	58,096
公平值調整產生的淨收益／(虧損)	(23,590)	3,038	(20,552)
匯兌調整	27,058	1,147	28,205
	<u>278,473</u>	<u>192,475</u>	<u>470,948</u>
二零一七年十二月三十一日的 賬面值	<u>278,473</u>	<u>192,475</u>	<u>470,948</u>

附註：

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，本集團已落成的投資物業指一座位於英國倫敦以經營租賃的形式租給第三方的辦公大樓(「Boundary House」)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團在建中的投資物業為本集團正在一幅位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之土地發展的部分商住綜合物業(「美國綜合物業」)，於美國綜合物業建造工程完成後，其將會出租以獲取租金收入。

- (b) 於二零一七年十二月三十一日，本集團已落成的投資物業由獨立專業合格估值師Gerald Eve LLP進行的估值釐定，重新估價為26,400,000英鎊(「英鎊」)(相等於約278,473,000港元)(二零一六年：28,750,000英鎊(相等於約275,005,000港元))。本集團的在建投資物業於二零一七年十二月三十一日由獨立合資格專業估值師JLL Valuation & Advisory Services、LLC重估，估值為24,640,000美元(「美元」)(相等於約192,475,000港元)。

每年，本集團高級管理層決定委任哪一家外聘估值師負責本集團物業的外部估值。甄選準則包括市場知識、獨立性及是否維持專業水準。本集團高級管理層與估值師在進行估值時持續討論估值假設及估值結果。

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押全部投資物業作為授予本集團的銀行融資之擔保。

12. 發展中物業

於二零一七年十二月三十一日，本集團的發展中物業為美國綜合物業(定義見附註11(a))的一部分，於美國綜合物業建造工程完成後，其將會持有作出售。於二零一七年十二月三十一日，該等物業約19,841,000美元(相等於約154,986,000港元)(二零一六年：約13,503,000美元(相當於約104,716,000港元))已抵押作本集團獲得銀行貸款融資的抵押。

13. 應收貿易賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
應收貿易賬款	34,450	26,323
減：減值	(9,021)	(5,950)
	<u>25,429</u>	<u>20,373</u>

附註：

應收貿易賬款並不計息及於提供物業管理服務、租賃投資物業及休閒中心運營時產生。租戶租用本集團管理之物業，須每年預付一個曆年之物業管理服務費用。

並無被個別及共同認定發生減值之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
已逾期：		
少於1年	20,849	15,221
1至2年	3,564	4,288
2至3年	1,016	864
	<u>25,429</u>	<u>20,373</u>

本集團物業管理服務費用、運營休閒中心之租賃應收款項及服務應收費用的信貸條款透過與由本集團管理的物業租戶、投資物業租戶及休閒中心客戶磋商按一般商務條款訂立。由於本集團租戶為數眾多，因此，本集團應收貿易賬款的減值評估根據對特徵及信貸紀錄類似的個別租戶的集體評估而進行，其顯示，逾期少於1年的應收貿易賬款不視為減值。於二零一七年十二月三十一日，根據管理層採納的集體評估政策，約4,580,000港元(二零一六年：約5,152,000港元)的應收貿易賬款(扣除減值準備)已逾期超過1年但並無減值。本集團並沒有就這些餘額持有任何抵押品或其他信用增級。

14. 應付貿易賬款

應付貿易賬款不計息，而平均信貸期限為60天。根據發票日期，於報告期末，本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
3個月內	50,010	25,539
3至6個月	5,485	2,742
6至12個月	1,293	3,415
1年以上	6,936	1,781
	<u>63,724</u>	<u>33,477</u>

15. 銀行借款

	實際利率 (%)	到期日	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元 (經重列)
即期				
銀行貸款—有抵押	2.53至2.83	循環或二零一八年	201,477	132,264
非即期				
銀行貸款—有抵押	4.75	二零一八年	<u>—</u>	<u>5,268</u>
			<u>201,477</u>	<u>137,532</u>
分析為：				
應於一年內償還或按要求			201,477	132,264
應於第二年償還			<u>—</u>	<u>5,268</u>
			<u>201,477</u>	<u>137,532</u>

16. 來自股東的貸款

根據本公司與直接母公司Wintime訂立的日期為二零一六年七月二十八日、二零一七年十一月二十四日之股東貸款協議及日期為二零一六年八月二十四日之補充協議，Wintime授予本公司股東貸款融資合共1,750,000,000港元(或其相等英鎊)(二零一六年：250,000,000港元或其相等英鎊)，其中分別約47,902,000英鎊(相當於約505,280,000港元)及120,000,000港元(二零一六年：6,425,000英鎊(相當於約61,458,000港元))已於二零一七年十二月三十一日動用。股東貸款為無擔保且按年利率2%計息，以及應於提取股東貸款日期或Wintime與本公司協定的其他日期起三年內償還。

17. 比較數字

- (a) 於二零一七年八月三十一日，本集團分別自魏純暹先生(「魏先生」)實益擁有的公司Winluck Global Limited及孫仲民先生實益擁有的公司Silky Apex Limited收購Wholly Express Limited及其附屬公司(「Wholly Express集團」)的全部股權，合計代價約為636百萬港元。

本集團及Wholly Express集團於交易完成前後處於魏先生之共同控制下及因此收購事項為共同控制下之業務合併。為就共同控制合併貫徹應用本集團會計政策，收購Wholly Express集團已基於合併會計法列賬，猶如收購已於合併實體首次處於魏先生合併控制下日期發生。

共同控制下的實體業務合併乃根據香港會計師公會頒佈之會計指引第5號*共同控制合併之合併會計法*(「會計指引第5號」)採用合併會計原則入賬。根據合併會計原則，自被收購實體或業務首度受控制方控制之日起，綜合財務報表即併入共同控制合併產生的被收購實體或業務的財務報表項目。

被收購實體或業務的資產淨值從控制方的角度使用現有賬面值綜合入賬。不會因共同控制合併作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。且不會確認有關商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債淨公平值所佔權益多出共同控制合併時的成本(視乎控制方權益貢獻範圍)。收購成本(已付代價之公平值)與所記錄之資產及負債金額間之所有差額乃作為合併儲備之一部份直接於權益中確認。收購成本於產生時支銷。

因此，綜合損益及綜合全面收益表包括由最早呈列日期起或被收購實體或業務首次受共同控制當日起各被收購實體或業務的業績及其他全面收益(以較短期間為準)。

此外，考慮到Wholly Express集團的業務性質與本集團現有業務的性質有所不同，故並非採用先前於編製過往年度綜合財務報表時採用的費用功能分類法，本集團採用費用性質法呈列截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合損益表中的費用分析，由於本公司董事認為該等呈報方式將提供更可靠及相關的資料。因此，截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合損益表之比較金額已重新呈列以符合本年度之呈列方式。

- (b) 於二零一六年十月五日之公佈及二零一六年十月二十一日之通函已發佈，其內容有關於(其中包括)建議將本公司股本賬的信貸減少700,000,000港元，擬用以抵銷於二零一六年六月三十日本公司累計虧損約675,782,000港元，餘下結餘約24,218,000港元將留存於本公司的資本削減儲備賬(「資本削減」)。

根據香港公司條例，資本削減須受若干條件規限，包括本公司股東於本公司股東大會上通過特別決議案，以批准資本削減並在規定的時間內根據香港公司條例將有關文件於香港公司註冊處處長登記(「註冊」)。

於編製本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，本公司於二零一六年十二月三十一日之每股股本及累計虧損已減少約675,782,000港元及已於二零一七年三月三十一日授權刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中尚未動用的股本消減額金額設立約24,218,000港元之資本削減儲備。

然而，於本年度，本公司注意到由於不經意的疏忽而導致註冊未在規定時間內完成，因此資本消減未生效。由於資本削減的效果不佳，與資本削減相關的會計分錄不應該存在，因此於二零一七年八月十八日舉行的董事會會議上，本公司董事決議撤銷於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表及本公司財務狀況表之會計分錄及重列股本金額、累計虧損及資本削減儲備。

管理層討論及分析

1. 本年度總覽

本公司於二零一七年邁出了重要的一步。管理層欣然向支持我們的股東提呈，我們已於二零一七年完成兩項收購事項，從而進一步擴大了我們的資產組合。

收購Wholly Express Limited及其附屬公司

於二零一七年八月三十一日，本公司完成從Winluck Global Limited（一間由魏純暹先生全資擁有的公司）及Silky Apex Limited（一間由孫仲民先生全資擁有的公司）收購Wholly Express Limited及其附屬公司（「統稱為Wholly Express集團」）的全部股本，代價為673,364,000港元。代價中的491,400,000港元通過配發及發行每股發行價0.91港元的代價股份結付，剩餘181,964,000港元通過發行換股價為0.91港元的可換股債券結付。可換股債券其後於二零一八年悉數轉換。

Wholly Express集團主要從事位於一項自有物業的休閒及時尚生活體驗中心的運作及管理（包括但不限於提供餐飲、宴會、健身及體育設施服務）。該等服務乃於位於中國北京經濟技術開發區榮華南路的休閒中心提供，該休閒中心為Wholly Express集團自有，總建築面積約為28,056.88平方米。Wholly Express集團能夠每年向本集團貢獻約80百萬港元。

該休閒中心位於中國北京東南部亦莊經濟技術開發區，該物業周邊大部分建築工地在開發中。該建築工地附帶酒店、辦公室、住宅及零售物業，估計約達118,974.90平方米。開發餘下區域估計將於二零一八年至二零二二年逐步完成。董事認為，儘管Wholly Express集團去年產生的虧損淨額主要由於周邊區域在開發中，本公司預計Wholly Express集團的休閒中心運營將於建築工地完成後伴隨周邊地區人口及人口流量的增加而逐步提升。該收購事項能夠透過進入中國物業開發行業增加本集團收益及拓寬其盈利基礎，並於未來享有潛在資本增值。

有關收購Wholly Express集團的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年六月九日、二零一七年七月七日及二零一七年八月三十一日的公佈及日期為二零一七年八月八日的通函。

收購Juxon House

於二零一七年十一月十五日，本公司之一間全資附屬公司Talented Chief Limited訂立購買協議以收購一項位於英國倫敦的物業，即Juxon House，代價為134,500,000英鎊。Juxon House預期貢獻約5.5百萬英鎊的每年租金收入，及過往租金收益率約為4.10%。該收購事項於二零一八年一月八日完成。代價由外部銀行借款約80,130,000英鎊支付，剩餘部分由來自Wintime Company Limited的本公司股東貸款提供資金。

Juxon House位於英國倫敦聖保羅教堂墓地第100號。其位於聖保羅大教堂西北側的一個顯著位置，於Ludgate Hill／聖保羅教堂墓地南面及Ave Maria Lane西面的角落，東面為帕特諾斯特廣場，其為倫敦證券交易所及於附近擁有辦事處的若干跨國公司的主要專業及金融區。Juxon House為一座A級商業樓宇，淨出租面積約123,781平方英尺，其中辦公場所、零售場所及配套及儲存區域的淨出租面積分別為100,774平方英尺，20,083平方英尺及2,924平方英尺。Juxon House包括一層底層、地面層及五層較高樓層、地下儲存室及20個停車位。於二零一七年十二月三十一日，Juxon House已完全出租予四名辦公室租戶及四名零售商租戶。

本公司相信，收購Juxon House將可為本公司提供穩定的現金流量及收入，並可於未來享有潛在的資本增值。本公司將不時探索不同選擇以提升及最大化該物業的價值，包括於租約到期時續租及存續特許證，並調整租戶組合。

有關收購Juxon House的詳情，請參閱本公司日期為二零一七年十一月二十五日及二零一八年一月八日的公佈及日期為二零一七年十一月二十九日的通函。

根據一般授權認購股份

於二零一八年一月二十六日(交易時段結束後)，本公司與認購方訂立認購協議，據此，認購方同意認購及本公司同意配發及發行合共179,484,147股新股份，每股認購股份之認購價為1.00港元。認購事項於二零一八年二月二十二日完成。扣除認購事項產生之相關開支後，認購事項所得款項淨額約為179.32百萬港元，本公司已將該款項用於償還來自Wintime Company Limited的股東貸款及本集團一般營運資金。

於收購事項完成後，本集團財務狀況及股東基礎得到加強。有關收購事項詳情，請參閱本公司日期為二零一八年一月二十六日及二零一八年二月二十二日的公佈。

2. 業務回顧

於截至二零一七年十二月三十一日止年度(「本年度」)內，本集團根據經營業務之性質來劃分業務分部，並有以下三個報告經營分部，包括(i)物業管理分部；(ii)物業發展及投資分部；及(iii)休閒及時尚生活體驗中心的運作及管理。第一個及第三個分部位於中國，而第二個分部則位於美國、英國及中國。

2.1 物業管理分部

於二零一五年五月收購北京澳西商業管理有限公司(「澳西商業管理」)一事完成後，本集團已經成功從事物業管理業務。

於二零一七年十二月三十一日，澳西商業管理管理十四個大型住宅及商用物業項目，全部位於中國北京。澳西商業管理根據有關管理協議所提供之服務計有(其中包括)：(i)提供供暖服務以及換熱站及輸送管道網絡之維修服務；(ii)提供停車場管理服務(例如維修停車場之各種設施及設備)；及(iii)提供有關空置物業之物業管理服務及一般管理服務(例如維修及保養有關樓宇以及住宅及商用物業項目的防火安全設備及設施)。

秉持以人為本的原則，並從客人及市場需要角度考量，澳西商業管理一直改善及完善其管理系統及服務產品，從而將管理與服務融為一體，並全心全意提供優質服務。澳西商業管理將致力建立社區服務網絡、提升社區之網上到網上營銷(「O2O」)發展，以及提供貼心服務，以提升客戶滿意度。

2.2 物業發展及投資分部

於本年度，物業發展及投資分部位於美國、英國及中國。

聖莫尼卡項目

於二零一五年八月，本集團收購一幅位於美國加利福尼亞州洛杉磯聖莫尼卡市之土地。該幅土地之地盤面積合共約為40,615平方呎。根據該幅土地目前的所有權，地盤之建議發展為高三層的綜合用途發展。建築面積中估計約39,395平方呎作住宅用途，約30,083平方呎作商業用途及約75,000平方呎作停車位。發展完成後，可租／可售總佔地面積中估計約38,000平方呎住宅用途，約25,000平方呎作商業用途及用於建設190個地下停車位。土地發展成本已以美國銀行提供之建築貸款及本公司之內部資源作為資金。

建造聖莫尼卡項目於二零一六年下半年開始及預計於二零一八年下半年完成。聖莫尼卡項目的初步計劃為出租商業單元以及出售住宅單元。於本年度，本公司管理層決定租賃住宅及商業單元以於完成後獲租金收入。

董事局認為，憑藉本公司於房地產領域之深厚知識及經驗，及根據本公司未來發展策略，現時乃是抓住機會進軍美國物業市場之好時機。美國物業市場不僅在物業發展業務上的潛力巨大，美國加州聖莫尼卡市的旅遊業蓬勃，加上其處於優越位置及購買價合理。董事局認為收購事項將加強本公司之現有核心業務並提高長期盈利的競爭能力及可持續性。

有關收購一幅位於聖莫尼卡市之土地的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月九日、二零一五年四月一日及二零一五年八月二十日的公佈及本公司日期為二零一五年五月十四日的通函。

Boundary House

於二零一六年八月，本集團收購英國倫敦之一座辦公樓宇Boundary House。Boundary House坐落於7-17 Jewry Street, London EC3N 2EX，其為日漸繁華的Aldgate區，該區域入駐多家科技、媒體及電信企業且為倫敦市著名的金融及保險地帶。Boundary House鄰近多條鐵路幹線及地鐵站，包括新的Crossrail（其預計將於二零一八年交付並投入服務、貫通倫敦東西的高速鐵路），鐵路交通十分方便。Boundary House為一座辦公大樓，室內實用樓面面積約為45,062平方呎，由一層地下室、地面上七層樓、地庫儲物空間及七個停車位組成。於二零一七年十二月三十一日，Boundary House已全部佔用，除其中一個空置單元可供出租外，且按13項存續租約租予十名辦公室租戶，租約期自二零一八年九月至二零二三年五月屆滿（「租約」）。停車位、天台及地庫儲物空間亦按六項特許租約租予五名承租人，其將於二零二一年之前到期或租期直至任何一方終止為止。租約預計每年為本集團貢獻約1,300,000英鎊租金收入，除提供給租戶的免租期外。

董事局認為，收購Boundary House為本集團進軍及投資於英國物業市場之良好投資機會。本集團目前擬持有該物業作投資用途以收取租金收入，並計劃委聘當地專業物業經理管理該物業及該等租約。考慮到該物業之優越位置及現有租約，董事局相信，Boundary House將可為本公司提供穩定的現金流及收入，並可於未來享有潛在資本增值。本公司將不時探索不同選擇以提升及盡量提高Boundary House之價值，包括於該等租約到期時續租、調整租戶組合以及物業重建。

有關收購Boundary House的詳情，請參閱本公司日期為二零一六年七月十一日及二零一六年八月三十日的公佈及本公司日期為二零一六年八月一日的通函。

Juxon House

有關Juxon House之詳情，請參閱本公佈第一節「本年度總覽」。

福州物業

之前，本集團之中國物業投資業務透過出租由信立(中國)有限公司(「信立(中國)」)及福建佳成置業發展有限公司(「福建佳成」)持有之投資物業由信立(中國)及福建佳成進行，有關物業包括位於中國福建省福州市鼓樓區兩個住宅物業發展項目之店舖、儲物室及停車位(「該等物業」)。於二零一六年，有鑒於該等物業位於福州市，而福州市之物業租賃市場於過去幾年不景氣；及信立(中國)及福建佳成各自於過往年度錄得虧損之狀況，故本集團以將信立(中國)及福建佳成之全部股權出售予獨立第三方之方式出售該等物業。有關出售事項之詳情載於日期為二零一六年六月十五日之公佈內。

2.3 休閒及時尚生活體驗中心的運作及管理

有關Wholly Express Group(主要從事運作及管理休閒中心)之詳情，請參閱本公佈第一節「本年度總覽」。

3. 財務回顧

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經重列)
營業額	<u>229,822</u>	<u>216,392</u>
年內虧損	<u>(65,014)</u>	<u>(65,363)</u>
資產及負債	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產總值	2,415,782	1,657,683
負債總額	<u>1,306,958</u>	<u>502,927</u>
資產淨額	<u>1,108,824</u>	<u>1,154,756</u>
總債務	826,757	198,990
資本流動比率*	1.28	0.90
資產負債率#	74.6%	17.2%

* 銀行結餘及現金除以流動負債

債務總額除以權益總額

3.1 財務分析

截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合虧損淨額預計將由約36.82百萬港元重列至約65.36百萬港元，乃由於根據香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」(「會計指引第5號」)規定應用合併會計原則，猶如收購Wholly Express Limited之全部已發行股本，其於二零一七年八月三十一日完成及根據受共同控制之業務合併入賬，於所呈列之最早財政年度(即二零一六年一月一日)發生，有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年八月八日之通函。於此基礎上，Wholly Express集團之業績自二零一六年一月一日於編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時綜合入賬。

本集團於本年度產生收入約229,822,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度(經重列)：約216,392,000港元)。收入顯著增加主要是由於於二零一六年八月完成收購Boundary House，其於本年度為本集團全年貢獻租金收入約10,211,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：約3,691,000港元)。於本年度，收益增加亦來自物業管理分部。於本年度，本集團於北京管理13個主要住宅及商業項目，於二零一六年僅管理8個項目。

本集團於本年度內錄得虧損約65,014,000港元(截至二零一六年十二月三十一日止年度(經重列)：虧損約65,363,000港元)。本年度虧損增加乃主要由於：

- (i) 來自Wholly Express集團產生的虧損淨額，其乃主要由於位於中華人民共和國北京經濟技術開發區榮華南路之由Wholly Express集團持有之物業周圍區域仍在開發中。誠如日期為二零一七年八月八日的通函所披露，上述周圍區域估計將於二零一八年至二零二二年逐漸完工。根據收購集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目，收購集團產生之虧損淨額主要來源於資產折舊約19.42百萬港元；及

- (ii) 確認本集團於 7-17 Jewry Street, London EC3N 2EX, the United Kingdom的投資物業之公平值虧損約23.59百萬港元，其乃根據本集團與其租客訂立之新租賃協議項下之短期租賃期限作出，其顯示租金低於初步預計水平以及該投資物業產生之租金收入預計將減少。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已為聖莫尼卡項目安排建築貸款，並於二零一六年十二月三十一日完成動用貸款約679,000美元(相當於約5,268,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，該建築貸款結餘約為7,056,000美元(相當於約55,121,000港元)。此外，本集團於二零一六年及二零一七年十二月三十一日以Boundary House作貸款擔保取得一筆貸款13,875,000英鎊(於二零一六年十二月三十一日相當於約132,264,000港元及於二零一七年十二月三十一日相當於約146,356,000港元)。於本年度，本集團並無其他新借款。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司與本公司之直接控股公司Wintime訂立股東貸款融資協議，據此，Wintime同意向本公司提供金額最高達250,000,000港元之融資。該股東貸款無抵押，按2%年利率計息，並須於提款後36個月償還。於本年度，本公司與Wintime Company Limited訂立另一份股東貸款融資協議，據此，Wintime Company Limited同意向本公司提供金額最高達1,500,000,000港元之融資，以為本集團運營資金要求及其物業收購及發展融資。該股東貸款亦為無抵押，按2%年利率計息，並須於提款後36個月償還。

為融資收購Juxon House，本集團於二零一八年一月八日作出新銀行借款，金額約為80,130,000英鎊(相當於約881,430,000港元)，Juxon House被列為貸款擔保。

3.2 現金流量管理及流動資金風險

本集團之現金流量管理由總部之資金部門負責。我們旨在透過結合內部資源、銀行借款、債務及股本證券(如適用)，維持融資持續性與靈活性之間之平衡。我們對於目前之財務及資金流動狀況表示滿意，並將繼續維持合理緩衝資金，以確保隨時具有充裕資金應付流動資金需求。

本公司董事使用資產負債比率檢討本集團之資本架構。資產負債比率乃按債務總額除以權益總額計算。檢討於作出各重大融資或投資決定前至少每半年進行一次。本集團旨在通過使用借款(包括銀行及其他借款)、股東貸款及其他債券工具(如有)維持融資持續性與靈活性之間之平衡。本集團亦定期監察當前及預期的流動資金需求以及貸款保證契約之合規情況，確保維持充足營運資金及足夠融資額度以滿足流動資金需求。

於二零一七年十二月三十一日，本集團有未動用融資1,124,720,000港元(二零一六年十二月三十一日：188,542,000港元)，乃來自Wintime Company Limited。於二零一七年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物約723,891,000港元(二零一六年十二月三十一日(經重列)：290,574,000港元)及債務總額約826,757,000港元(二零一六年十二月三十一日：198,990,000港元)，因此流動資金水平被視為屬穩健狀態。

3.3 外幣風險

於本年度內，本集團之業務營運主要在中國、英國及美國境內，而主要營運貨幣為港元、人民幣、英鎊及美元(「美元」)。本集團之交易主要以人民幣、英鎊及美元為單位。大部分資產和負債均以港元、人民幣、英鎊及美元為單位。外幣兌港元如有任何重大匯率波動，可能會對本集團構成財務影響。本集團目前並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切關注匯率變化趨勢，及時採取應對措施以減輕外匯風險及承擔。

3.4 人力資源及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團之僱員(不包括董事)總數為370人(二零一六年十二月三十一日：約347人)，大部分在中國工作。

本集團提供之酬金乃根據香港、中國及美國有關政策，參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而釐定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金及醫療保險基金供款。

3.5 末期股息

董事局議決不宣派本年度之任何末期股息(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

3.6 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團將金額約為470,948,000港元(二零一六年十二月三十一日：約405,199,000港元)之投資物業及金額約為154,980,000港元(二零一六年十二月三十一日：約104,716,000港元)之持作出售物業，作為約201,477,000港元(二零一六年十二月三十一日：約137,532,000港元)銀行借款之抵押。該等銀行借款包括聖莫尼卡項目之建築貸款及以Boundary House作擔保之貸款。

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收賬款合計約61,000港元(二零一六年十二月三十一日：約315,000港元)已抵押作為本集團獲授銀行貸款之擔保。

於二零一七年十二月三十一日，金額約為39,636,000港元(二零一六年十二月三十一日：38,800,000港元)之存款已抵押作為向聖莫尼卡項目總承包商出具之備用信用證之擔保。

3.7 資本及其他開發相關之承擔及或然負債

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。於二零一七年十二月三十一日，本集團就開發成本及資本開支約103,548,000港元(二零一六年十二月三十一日：約186,243,000港元)及就收購Juxon House約1,358,420,000港元已訂約但未撥備承擔。

3.8 物業估值

本集團於英國及美國之投資物業及位於中國之物業於二零一七年十二月三十一日之物業估值，分別由獨立合資格專業估值師Gerald Eve LLP、JLL Valuation & Advisory Services, LLC及萊坊測計師行有限公司進行。物業估值用於編製二零一七年年度業績。估值乃根據收入資本化法及銷售比較法而定。

3.9 重大投資及附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售事項

有關本年度持有的重大投資及其表現及未來前景，請參閱本公佈第2節「業務回顧」。除所披露者外，本集團於本年度內並無重大投資。

就本年度之主要收購而言，請參閱本公佈第一節「本年度總覽」。截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已出售信立(中國)及福建佳成全部股權，請參閱本公佈「業務回顧」第2.2節「福州物業」一段。除所披露者外，於本年度，附屬公司、聯營公司及合營公司概無任何其他收購及出售事項。

4. 未來展望

展望未來，二零一八年之環球經濟將會充滿不明朗因素，尤其英國脫歐公投造成之影響。根據本集團之未來發展策略，本集團擬進軍美國及歐洲等國際市場。這將帶來多樣化，並為我們日後之國內業務提供對沖作用，從而為股東提供回報。本公司董事認為，收購位於英國的Juxon House讓本集團可把握機遇，在英國倫敦確立地位，並藉此參與英國倫敦之物業市場，且可使本集團投資於可帶來收入且長遠而言具物業資本增值及具日後重建潛力之房地產。本公司董事相信，於上述收購事項後，藉著該物業產生之穩定租金收入，本集團之收入基礎將可擴大。此舉亦能鞏固本集團之經營基礎及優化本集團之投資物業組合。

5. 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售、贖回或註銷任何本公司的上市證券。

6. 企業管治守則

本公司董事局致力維持及確保實施高水準之企業管治常規，本公司著重透過確保董事俱備不同專長及有效實行問責制度，保持董事局的質素，確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）內所載之守則條文。

本公司將尋求改善其管理及加強監控水平，藉以提高本公司之競爭力及營運效率，確保得以持續發展及為股東帶來更豐厚回報。

7. 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。在向本公司所有董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，就買賣本公司證券方面有違反標準守則規定的情況。

8. 審核委員會

審核委員會已審閱全年業績，而其對本集團採納的會計政策以及本集團的內部監控及風險管理、會計及財務匯報職能並無異議。

9. 本公司核數師之工作範圍

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度載於本初步公佈內之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及有關附註之數字，經由本公司核數師與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載之金額進行核對並且同意。本公司核數師就此進行之工作，根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱聘任準則或香港核證聘任準則並不構成核證聘任，因此本公司核數師並未對本初步公佈發表核證。

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一八年三月二十九日

於本公佈日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及劉淑華女士；而獨立非執行董事為董煥樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生。